



Expédition

p. 1

délivrée à	délivrée à	délivrée à	Numéro de jugement / répertoire <b>2022/3818</b>
le €	le €	le €	Date du prononcé <b>28 juin 2022</b>
			Numéro de rôle (greffe) 20F000935
			Numéro de système (parquet) 19CO14874
			Instruction : /
			Numéro de notice <b>HV/N/66/WI/101100/2019</b>
			Code greffe : 11

Tribunal de première  
instance francophone de  
Bruxelles

61e chambre correctionnelle -  
salle 0.30

Ne pas présenter à l'inspecteur

présenté le

ne pas enregistrer

**Jugement**

Numéro(s) de

En cause du **procureur du Roi** :

contre :

N.N le , né à  
domicilié à  
de  
nationalité belge, prévenu.

Qui a comparu sans l'assistance d'un avocat.

ET en présence de :

**L'INSPECTEUR DU LOGEMENT,**

de la Région Flamande, ayant son siège  
social situé à 3000 Leuven, Dirk  
Boutsgebouw, Diestsevest 6 bte 93, partie  
intervenante volontaire.

Défaillante.

Le procureur du Roi poursuit le prévenu, comme auteur ou coauteur dans le sens de l'article 66 du Code pénal, pour les faits suivants :

Dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, à Vilvoorde,

Entre le 23 octobre 2014 et le 1er septembre 2019,

Les faits constituant, sans interruption durant 5 ans, la manifestation successive et continue de la même intention délictueuse, le dernier fait ayant été commis le 31 août 2019,

Sur une parcelle située à

référence cadastrale

En contravention à l'article 5 du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement, en qualité de bailleur, éventuel sous-bailleur ou de personne ayant mis l'habitation à disposition, avoir loué, mis en location ou mis à disposition, directement ou par personne interposée, en vue de son occupation, une habitation ou une forme spécifique de logement telle que visée à l'article 5, § 3, al. 1er, ne répondant pas aux exigences et normes fixées en application dudit article 5.

(art. 5 et 20 § 1er, du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement)

Le prévenu est également cité notamment pour s'entendre condamner à la réparation des manquements constatés dans le l'habitation conformément à l'action en réparation de l'inspecteur du logement du 15 juillet 2019.

(art. 20bis du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement)

Le prévenu est également cité notamment pour s'entendre condamner, en application des articles 42, 3° et 43bis al.1 et 2 du code pénal, la confiscation facultative d'un montant de 38.680 €, correspondant à l'évaluation monétaire des avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction (cfr. calcul en page 9 du PV initial).

Il y a lieu d'attirer l'attention de l'huissier de justice chargé de la signification, sur le fait que, conformément à l'article 20ter du code flamand du logement, la présente citation doit être présentée par ses soins au conservateur des hypothèques dans le ressort duquel le bien immobilier est situé en vue de sa transcription.

\* \* \* \* \*

Le tribunal a notamment tenu compte de la citation directe du 2 janvier 2020 du Procureur du Roi.

Des conclusions ont été déposées au greffe en date du 8 octobre 2020, du 4 novembre 2020, du 10 novembre 2020, du 24 novembre 2020 et du 1<sup>er</sup> avril 2021.

Monsieur substitut du procureur du Roi (Parquet Halle-Vilvoorde), a été entendu en ses réquisitions.

Le prévenu a été entendu en ses moyens de défense.

#### Au pénal

Les faits de la prévention unique constituent, sans interruption durant 5 ans, la manifestation successive et continue de la même intention délictueuse, le dernier fait ayant été commis le 31 août 2019.

Il y a lieu de constater que les faits de la prévention unique étaient punissables sous l'empire des articles 5 et 20 §1er du décret flamand du 15 juillet 1997 et le demeurent sous les dispositions nouvelles du décret du 17 juillet 2020 établissant le Code flamand du Logement, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les conditions d'incrimination ont cependant été étendues par l'article 3.1 du Code précité et doivent donc être considérées comme plus sévères, de même que les sanctions pénales prévues à l'article 3.34 du Code précité si bien qu'en application de l'article 2 du Code pénal, il convient de faire application en la présente cause des dispositions anciennes du décret 15 juillet 1997.

Il ressort du procès-verbal initial du 28 mars 2019 établi par l'inspecteur du logement de qu'un contrôle de l'immeuble sis au st appartenant au prévenu a été opéré suite à un signalement de la commune relatif à une suspicion de non-respect des normes de qualité minimale des biens mis en location.

A cette occasion, plusieurs locataires ont été rencontrés par les agents inspecteurs et diverses infractions au Code du logement flamand ont été relevées, lesquelles ont mené au constat que l'immeuble donné en location était inhabitable.

Le rapport technique, joint au procès-verbal d'infractions, a notamment fait état d'un problème de stabilité de l'immeuble (fissure sur la façade avant), de diverses non-conformités relatives aux installations électriques dont certaines étaient de nature à entraîner un risque d'électrocution, aux installations de gaz, aux normes de sécurité incendie ou encore en lien avec les normes minimales de salubrité et de qualité de l'habitat (circulation de l'air, superficie minimale des chambres, installations sanitaires,...).

Plusieurs points de pénalité ont été comptabilisés<sup>1</sup> sur la base des diverses constatations portant sur le bâtiment, les deux logements, les chambres ainsi que sur les installations domestiques communes. Un reportage photographique des lieux a été joint au constat d'infractions.

Il est par ailleurs ressorti des informations obtenues auprès de l'Administration que l'immeuble du prévenu était affecté à un logement unifamilial et ne pouvait par conséquent comprendre deux unités de logements.

Entendu le 9 août 2019, le prévenu a déclaré qu'il avait acquis l'immeuble en 2004 et l'avait laissé inhabité durant environ trois années au regard de l'importance des travaux de rénovation à engager. En 2007, il a doublé les compteurs de gaz et d'électricité et a réalisé divers travaux pour ensuite louer le logement aux étages à partir de 2010 jusqu'en 2018. Il a ajouté que le rez-de-chaussée avait été loué à partir de septembre 2018 et que les préavis avaient été adressés à l'ensemble des locataires suite au contrôle en mars 2019, lesquels ont été joints à son audition ainsi que les différents contrats de bail. Enfin, il a admis qu'il avait enfreint les dispositions urbanistiques en établissant deux unités de logements.

Par décision du bourgmestre du 22 août 2019, l'immeuble du prévenu a été déclaré inhabitable sur la base du constat d'infractions du 28 mars 2019.

Par décision du 9 décembre 2019, le collège du bourgmestre et des échevins de \_\_\_\_\_ a fait droit à la demande du prévenu tendant à étendre l'habitation unifamiliale et à modifier la fonction du rez-de-chaussée (profession libérale) de l'immeuble concerné.

Enfin, suite à une procédure de réparation engagée, les autorités flamandes ont fait savoir, par courrier du 12 mai 2022 et reposant au dossier répressif, que la situation de l'immeuble du prévenu avait été régularisée et que la demande de réparation était dès lors devenue sans objet.

Il convient de rappeler que le prévenu est uniquement poursuivi pour avoir mis en location des habitations ne répondant pas aux exigences minimales de sécurité, de santé et de qualité du logement conformément au Code flamand du logement.

Lors de sa comparution devant le tribunal et en termes de conclusions, le prévenu a contesté la prévention unique en ce que les constatations des inspecteurs reposaient sur des éléments de détails constituant des infractions de première catégorie ou procédaient de dégâts locatifs dont il n'était pas responsable, que certaines constatations plus graves, notamment au niveau de la stabilité de l'immeuble, avaient été contredites par un rapport d'architecte joint en pièces de ses conclusions ou encore, que les constatations des inspecteurs quant aux installations de gaz et d'électricité ne pouvaient être retenues dès

<sup>1</sup> Notamment, 36 points pour le bâtiment, 69 points pour le logement du rez-de-chaussée, 108, 125, 129 et 144 points pour les quatre chambres composant le logement à l'étage et 24, 14 et 32 points de pénalité pour les installations domestiques communes (cuisine, salles de bain, toilettes).

lors qu'il avait obtenu les attestations de conformité desdites installations auprès des organismes de contrôle.

Le prévenu a dès lors maintenu que les logements mis en location répondaient aux exigences minimales en termes de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat et a, par conséquent, sollicité à titre principal son acquittement de la prévention unique mise à sa charge.

Si le prévenu peut être suivi sur certaines de ses contestations au regard des pièces qu'il produit et plus particulièrement, celles relatives aux constatations d'infractions liées à un défaut de stabilité de l'immeuble, il n'en demeure pas moins que les inspecteurs ont relevé de manière précise de nombreux points de non-conformité, étayés par un dossier photographique, qui peuvent paraître dérisoires à l'estime du prévenu mais qui, par leur combinaison et leur multiplicité, sont de nature à constituer les faits infractionnels. Par ailleurs, il n'est pas inutile de rappeler que certaines constatations portaient sur des éléments particulièrement objectifs (superficie minimale, absence/dysfonctionnement de détecteurs d'incendie,..) mais également sur des risques concrets pour les habitants (installations présentant un risque d'électrocution ou d'incendie notamment au niveau du tableau électrique/boîte de dérivation ou d'explosion au niveau de la vanne d'arrêt du gaz,...) ou encore, concernaient des problèmes de salubrité et de qualité d'habitat (notamment les traces d'humidité qui ne se limitaient pas au seul premier étage qui aurait été touché par les dégâts locatifs ou encore, les points d'eau chaude accessibles).

L'argumentation du prévenu selon laquelle les attestations de conformité des installations d'électricité et de gaz avaient été octroyées en 2007 (pièces 15 et 16 de son dossier) n'élide en rien sa responsabilité quant au respect de nouvelles normes de sécurité, à plus forte raison lorsqu'il entend mettre les logements en location.

Enfin, le moyen développé par le prévenu selon lequel les travaux de régularisation effectués depuis la constatation des faits infractionnels entraîneraient une « annulation » rétroactive des infractions ne peut naturellement être suivi.

En conclusion, il ressort à suffisance de droit au regard des constatations reprises au procès-verbal initial que les logements mis en location par le prévenu ne répondaient pas aux exigences minimales en termes de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat si bien qu'il convient de déclarer la prévention unique établie dans le chef du prévenu.

Les faits de la prévention déclarée établie ne peuvent être banalisés en ce qu'il ne peut être admis que des logements soient mis en location sans répondre à des exigences minimales d'habitabilité d'autant plus que le prévenu a perçu des loyers en contrepartie qui ne peuvent être qualifiés de dérisoires comme il tend à le soutenir et ce, durant plusieurs années.

Une peine d'amende constituera une sanction adéquate en réponse aux agissements du prévenu, laquelle sera déterminée en fonction de la relative gravité des faits et de la longueur de la période infractionnelle mais également au regard de certaines constatations d'infractions manifestement non fondées ainsi que des démarches rapidement engagées

par le prévenu afin de mettre fin à la situation infractionnelle en notifiant des préavis à l'ensemble de ses locataires et des travaux réalisés en vue de mettre son immeuble en conformité. La peine d'amende ci-après précisée ne sera pas assortie d'un sursis, même partiel, aux fins d'assurer un caractère dissuasif indispensable à cette sanction pécuniaire, à plus forte raison dans la mesure où le prévenu peine à assumer pleinement ses responsabilités.

En revanche, au vu de l'ensemble des éléments ci-avant relevés combiné à l'amende ferme infligée au prévenu, le tribunal estime ne pas devoir faire droit aux réquisitions de confiscation facultative des avantages patrimoniaux illicites tracées par le ministère public.

Enfin, il y a lieu de constater que la demande de réparation de l'inspecteur du logement de la Région flamande est devenue sans objet.

#### Au civil

En application de l'article 4 du titre préliminaire du Code de procédure pénale, le Tribunal doit réserver d'office les intérêts civils en ce qui concerne les demandes d'éventuelles parties civiles, la cause n'étant pas en état quant à ce.

#### **Le tribunal a appliqué notamment les dispositions légales suivantes :**

Les articles 2, 25, 42, 43, 43bis, 66 et 100 du Code pénal.

Les articles 5, 20 § 1<sup>er</sup> et 20bis du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement.

L'article 195 du Code d'instruction criminelle.

L'article 4 de la loi du 17 avril 1878 contenant le titre préliminaire du Code de procédure pénale.

La loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

L'article 29 de la loi du 1<sup>er</sup> août 1985 et l'A.R. du 18 décembre 1986 portant des mesures fiscales et autres.

L'arrêté royal du 26 avril 2017 portant exécution de la loi du 19 mars 2017.

L'article 1<sup>er</sup> du règlement général sur les frais de justice en matière répressive de l'arrêté royal du 28 août 2020 modifiant l'arrêté royal du 28 décembre 1950).

\* \* \* \* \*

**Pour ces motifs, le tribunal,  
statuant contradictoirement,**

Au pénal

Condamne le prévenu                      du chef de la prévention unique :

- à une amende de **DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS**  
(soit **300,00 euros** multipliés par 8 en application des décimes additionnels)

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **2.400,00 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **10 jours**.

Le condamné, en outre, à verser la somme de **200,00 euros** (soit 25,00 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels) à titre de contribution au Fonds spécial pour l'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels.

Le condamné à verser la somme de **22,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

Le condamné également au paiement d'une indemnité de **50,00 euros**.

Le condamné aux frais de l'action publique taxés au total de **100,84 euros**.

Constate que l'inspecteur du logement de la Région flamande ne formule aucune demande en la cause.

Au civil

Réserve d'office les éventuels intérêts civils.



Jugement prononcé en audience publique où siègent :

juge unique

substitut du procureur du Roi  
(Parquet Halle-Vilvoorde)

greffier

*(La biffure de - lignes et de - mots est approuvée)*